

Jugement

Commercial

N°135 /2020

Du 25/08/2020

DEFAULT

**JAMAL  
ABDULHAFIDH R.  
FRANKA**

**C /**

**MOHAMED MHEMED  
AL-BOSIFI**

**REPUBLIQUE DU NIGER  
COUR D'APPEL DE NIAMEY  
TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIAMEY**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION DU 25/08/2020**

Le Tribunal en son audience de vacation du Vingt-Cinq Août Deux Mille Vingt en laquelle siégeaient Monsieur **ZAKARIAOU SEIBOU DAOUDA, Président**, Messieurs **DIALLO OUSMANE et GERARD DELANNE, Juges Consulaires** avec voies délibératives avec l'assistance de **Madame MOUSTAPHA AMINA, Greffière** dudit Tribunal, a rendu le jugement dont la teneur suit :

**Entre**

**JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA**, né le 09 juillet 1960 à Tripoli/Libye, de nationalité libyenne, commerçant demeurant à Niamey, assisté de la SCP DMBG, Avocats associés, Village de la Francophonie, les Tôles Bleues, immeuble GM8, BP : 2398, Tél : 20 32 11 92 ;

**Demandeur d'une part ;**

**Et**

**MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI**, né vers 1961 à NESMA/Libye, de nationalité libyenne, Revendeur demeurant à Niamey ;

**Défendeur d'autre part ;**

**LE TRIBUNAL**

Attendu que par assignation en date du 18 mai 2020 de Me ABDOUL NASSER HAMADOU YAYE, Huissier de Justice à Niamey, **JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA**, né le 09 juillet 1960 à Tripoli/Libye, de nationalité libyenne, commerçant demeurant à Niamey, assisté de la SCP DMBG, Avocats associés, Village de la Francophonie, les Tôles Bleues, immeuble GM8, BP : 2398, Tél : 20 32 11 92 a assigné **MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI**, né vers 1961 à NESMA/Libye, de nationalité libyenne, Revendeur demeurant à Niamey, devant le tribunal de céans à l'effet de :

Y venir **MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI** pour s'entendre;

- *Dire et juger que Monsieur **JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA** est le propriétaire légitime de la parcelle N°F de l'ilot N°2339 du lotissement KOIRA KANO ;*
- *Constater, dire et juger le sieur **MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI** n'a pas payé le prix correspondant à la vente en date du 26 octobre 2010 ;*
- *Ordonner la résolution de ladite vente ;*
- *Ordonner aux autorités compétentes de la Ville de Niamey la radiation du nom du sieur **MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI** de leurs registres et par conséquent le remplacer par celui du requérant ;*
- *Condamner le requis à payer à Monsieur **JAMAL ABDULHAFIDH R.***

*FRANKA la somme de 30.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondus ;*

- *Ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir nonobstant toutes voies de recours ;*
- *Condamner le requis aux dépens ;*

Conformément l'article de la loi 2019-01 du 31 avril 2019 sur les tribunaux de commerce, le dossier a été enrôlé pour le 27/05/2020 pour la tentative de conciliation ;

A cette date, la tentative a échoué et constatant que le dossier n'était pas en état d'être jugé, il a été renvoyé devant le juge de la mise en état qui, suivant ordonnance du 09/07/2020, l'a clôturée à la demande la partie demanderesse, le défendeur n'ayant pas comparu tout le long de la procédure, et a renvoyé les parties à l'audience des plaidoiries du 28/07/2020 ;

A cette date, le dossier a été plaidé et mis en délibéré pour le 25/08/2020 où il a été vidé ;

### **PRETENTIONS DES PARTIES**

Attendu qu'à l'appui de son assignation, JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA expose être ressortissant libyen arrivé au Niger depuis l'année 2003 et procédé, sous l'égide du bureau d'investissement populaire libyen (BIPLN), il a procédé à l'achat plusieurs terrain dont la parcelle F 2339 issue du lotissement extension KOIRA KANO d'une superficie de 600 m2 située en zone résidentielle ;

Courant 2009, dit-il, suite à la crise libyenne qui a provoqué des difficultés financières pour les investisseurs libyens, avec notamment une diminution du flux des fonds à leur allouer par l'Etat libyen, et à la demande de BIPLN, il a remis à ce dernier l'acte de cession de la parcelle pour être vendue et trouver un fonds d'investissement ;

C'est ainsi, selon lui qu'il a été mis en contact avec MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI auquel la parcelle a été cédée devant le notaire du BIPLN avec le paiement de prix différé ;

Mais suite à l'aggravation de la situation en Libye qui a conduit à mettre à mal BIPLN et à l'exil de plusieurs libyens dont MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI, dit-il, celui-ci n'a pas pu payer le prix ;

Celui-ci est, selon le requérant, revenu courant 2016 malgré qu'il continu à garder l'acte de cession par devers lui et qui aurait même effectué un transfert de propriété en son nom sans que, après vérification chez le notaire qui reçoit les paiements faits au BIPLN auquel une copie du chèque doit être envoyée, le prix ne soit payé jusque-là ;

Ces mêmes informations ont été selon lui, portés à sa connaissance par le BIPLN qui explique ne pas trouver les traces dudit paiement dans leurs archives ;

JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA note que la ville de Niamey qui a procédé au transfert de propriété a tenté de joindre le défendeur à l'effet de trouver une solution à la situation mais en vain ;

S'appuyant sur les articles 544, 545 du code civil, 28 de la constitution et 17 de la déclaration universelle des droits de l'homme qui consacrent, selon lui, le caractère sacré du droit de propriété, JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA réclame sa propriété juridique sur la parcelle objet de la vente intervenue le 26 octobre 2010 entre MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI et lui-même car il n'y a pas eu paiement du prix de la transaction par celui-là qui lui donnerait le droit à un transfert de propriété ;

Il demande alors la résolution dudit contrat de vente en application de l'article 1184 pour non-respect par l'acheteur du caractère synallagmatique de leur convention qui consiste pour lui au paiement du prix, des articles 1582, 1654 et 1655 du code civil qui fixent les conditions d'existence et de résolution de vente afin de mettre fin à cette occupation sans droit ni titre ;

Il explique, en effet, que cela fait 10 ans que MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI n'a pas satisfait à son obligation, notamment de payer le prix malgré toutes les tentatives, alors qu'il continue de garder par devers lui son bien, ce qui est prévue comme motif de résolution de la vente par les dispositions citées précédemment ;

JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA sollicite, enfin, que le défendeur soit condamné à lui verser la somme de 30.000.000 francs CFA à titre de dommages et intérêts pour toutes causes de préjudices confondues, moral et matériel, sur la base des articles 1382 et 1383 du code civil pour lui avoir empêché de jouir et disposer convenablement de son terrain ;

Pour faire la preuve de son droit de propriété sur le terrain, JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA verse au dossier une quittance de paiement du prix de vente du 31 juillet 2007, une expédition de la vente intervenue le 1<sup>er</sup> août 2007 entre un certain SALEY ALI IDE et lui par laquelle il devient acquéreur du terrain ainsi que la décharge de ce dernier d'avoir reçu le prix, un acte de mutation en son nom en date du 1<sup>er</sup> novembre 2007 ;

Il verse également, un acte authentique de cession de droits immobiliers en date du 26 octobre 2010

Sur ce ;

### **EN LA FORME**

Attendu que l'action de JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA a été introduite conformément à ma loi ;

Qu'il y a lieu de la déclarer recevable ;

Attendu que MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI n'a pas comparu tout au long de la procédure ;

Qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard ;

### **AU FOND**

Attendu que JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA sollicite la résolution de la vente intervenue le entre MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI et lui le 26 octobre 2010 portant sur la parcelle F 2339 issue du lotissement extension KOIRA KANO d'une superficie de 600 m2 située en zone résidentielle en invoquant le non-paiement du prix de la vente par ce dernier ;

Attendu qu'en règle de droit, il appartient à celui qui allègue de faits quelconques d'en prouver la réalité ;

Mais attendu qu'à la lecture de l'acte authentique de cession de droits immobiliers en date du 26 octobre 2010, il est constaté que le prix a été payé à coût de 25.000.000 francs CFA en dehors de la comptabilité du notaire ;

Qu'en présence d'une telle mention faite dans un acte authentique et où le notaire n'a pas certifié le paiement du prix, une pièce contraire, émanant du demandeur ou au moins du BIPLN qui leur servait d'intermédiaire, permettra d'établir, tel que soutenu par celui-là, que le paiement a été différé ;

Mais attendu que toutes les pièces produites par le demandeur qui ne sont, en réalité, que des lettres d'explication, ne peuvent constituer de preuves du non-paiement du prix par MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI dont l'acquisition de l'immeuble par lui est bien reconnue par le demandeur et matérialisée par un acte authentique ;

Que, par ailleurs, il est bien évident que si MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI a pu avoir le transfert de propriété en son nom, c'est après avoir présenté toutes les pièces relatives à sa propriété ;

Qu'ainsi, aucune pièce du dossier ne permet de dire que le prix n'a pas été payé par l'acheteur contrairement à ce qu'a pu apporter le

demandeur comme justificatif de son droit de propriété initial sur le terrain avant qu'il ne soit vendu ;

Que dans ces conditions, la propriété de MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI ne peut être remise en cause par les simples allégations de JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA qui reconnaît, pourtant, que la vente a bel et bien eu lieu entre eux ;

Qu'il y a dès lors lieu, en l'état, de le débouter de sa demande en résolution de la vente comme mal fondée ;

Attendu que JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA sollicite de condamner MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI à lui verser des dommages et intérêts pour préjudice moral et matériel ;

Mais attendu qu'au regard de tout ce qui précède, il y a lieu de le débouter pour demande mal fondée ;

#### **Sur les dépens**

Attendu que JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA ayant succombée doit être condamnée aux dépens ;

#### **PAR CES MOTIFS :**

**Statuant publiquement contradictoirement l'endroit de JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA, par défaut à l'égard de MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI en matière commerciale et en premier ressort ;**

#### **En la forme :**

- **Reçoit l'action de JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA, conforme à la loi ;**

#### **Au fond :**

- **Constata que suivant acte authentique en date du 26 octobre 2010 une vente est intervenue entre JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA, le vendeur, et MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI, l'acheteur, portant sur la parcelle F 2339 issue du lotissement extension KOIRA KANO d'une superficie de 600 m2 située en zone résidentielle ;**
- **Constata que suivant le même acte authentique, l'acheteur a payé le prix de l'achat en dehors de la présence du notaire ;**
- **Constata que JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA n'a pas suffisamment apporté la preuve du défaut de paiement par MOHAMED MHEMED AL-BOSIFI du prix de la vente portant sur ladite qu'il dit différé ;**
- **Déboute, en conséquence, JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA de sa demande en résolution de la vente comme mal fondée ;**
- **Déboute, en outre JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA de sa demande en dommages et intérêts comme mal fondée ;**
- **Condamne JAMAL ABDULHAFIDH R. FRANKA aux dépens ;**

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Notifie aux parties qu'elles disposent d'un délai de huit (8) jours pour compter du prononcé de la présente décision pour relever appel par dépôt d'acte d'appel au greffe du tribunal de commerce de Niamey.</b></li></ul> |
|--|--|

**Ont signé le Président et le Greffier, les jours, mois et an que suivent.**